

DURCHGEHEND EINSEITIG BESCHRIEBENE URKUNDE



Verhandelt

zu Berlin am

Vor dem unterzeichnenden Notar

**Frank Jablonski**

in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107,

der sich auf Ersuchen in die Goerzallee 299, 14167 Berlin, begab,

erschieden heute:

1. Herr Matthias Knake,  
geboren am 02.09.1976,  
geschäftsansässig Goerzallee 299,14167 Berlin,  
dem Notar von Person bekannt,

- nachstehend "**Auktionator**" genannt -,

nachfolgend handelnd in Vollmacht für

\_\_\_\_\_

als dem im Grundbuch *eingetragenen / noch einzutragenden* Eigentümer  
- im Folgenden auch „**Veräußerer**“ genannt - aufgrund der Vollmacht vom  
\_\_\_\_\_, die im Original vorliegt und als **Anlage** zu dieser  
Urkunde genommen wird.

2. Herr/Frau \_\_\_\_\_ (Bieter-Nr.        )  
geboren am \_\_\_\_\_

- im Folgenden "**Meistbietender**" genannt -,  
auch wenn es sich um mehrere handelt -.

Der Auktionator eröffnete die Versteigerung vom  
\_\_\_\_\_ und wies darauf hin, dass die  
Versteigerungsbedingungen gelten, die in der notariellen Verhandlung vom  
15. Februar 2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin, zu dessen  
UVZ-Nr. 54/2023 J niedergelegt sind.

I.

Der Auktionator erklärte, dass die Immobilie - nachstehend "**Kaufobjekt**" genannt -, wie sie in dem hier als

**Anlage 1**

beigefügten Auslobungstext beschrieben ist, zur Versteigerung gelangt.

Die Anlage wurde vom Auktionator während der Auktion in Gegenwart des Notars und des Meistbietenden verlesen.

**1.**

Nach dreimaligem Aufruf erteilte der Auktionator den Zuschlag zu einem Meistgebot von

\_\_\_\_\_ €  
(in Worten: \_\_\_\_\_ Euro)

um \_\_\_\_\_ Uhr an den Ersteher.

**2.**

Das Aufgeld gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen beträgt incl. USt.

\_\_\_\_\_ €.

**3.**

Soweit die Erschienenen als Vertreter handeln, erklärten sie im Hinblick auf die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes bezüglich der von ihnen Vertretenen,

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sie nicht auf eigene Rechnung handeln
- dass Verkäufer/Käufer auf Rechnung von \_\_\_\_\_ handelt

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es sich bei Verkäufer/Käufer um eine politisch exponierte Person handelt.

Auf Befragung erklärten die Erschienenen, dass keine Vorbefassung des amtierenden Notars gemäß § 3 Abs. (1) Ziffer 7 BeurkG gegeben ist.

Die jeweiligen Erschienenen erklärten sich mit der Beurkundung des Vertrages im Rahmen von Sammelbeurkundungen – einverstanden. Dabei wurde der gleichlautende Text der Niederschriften verlesen.

Die Versteigerungsbedingungen sind jedem Meistbietenden in beglaubigter Fotokopie unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden; zudem werden sie dieser Urkunde als **Anlage 2** in beglaubigter Abschrift beigefügt. Auf Verlesung wird nach Belehrung des amtierenden Notars über die Vorschrift des § 13 a BeurkG verzichtet. Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten Fotokopie der Versteigerungsbedingungen, dass sie diese gelesen haben und deren Inhalt kennen. Die Beteiligten erklären, dass sie die Versteigerungsbedingungen als für sich verbindlich anerkennen.

Die Erschienenen erklärten, dass ihnen die vom Notar während der Versteigerung gemachten Hinweise bekannt sind. Sie bestätigen, dass sie die Hinweise zur Kenntnis genommen und verstanden haben. Der Notar erörterte noch einmal deren Inhalt und wies darauf hin, dass der dem Ersteher erteilte Zuschlag erst mit der jetzigen Beurkundung rechtsverbindlich wirksam und grundbuchlich vollziehbar wird. Deshalb ist der vorher erteilte Zuschlag bis zur Beurkundung noch nicht bindend. Vom Ersteher gewünschte Änderungen der den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen entsprechenden vertraglichen Regelungen sind im Hinblick auf die Geltung auch für den Einlieferer/Verkäufer jedoch grundsätzlich nicht möglich und müssten ggf. zum Abbruch der Beurkundung führen.

Im Hinblick auf § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer 2 des Beurkundungsgesetzes wird festgestellt, dass die Beteiligten über den

Katalog bzw. die im Internet vom beurkundenden Notar und der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Versteigerungsbedingungen und Muster des Versteigerungsprotokolls die Möglichkeit hatten, sich ausreichend zu informieren.

Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1 (Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich verbindlich an und genehmigen deren Inhalt.

## II.

Das Objekt ist verzeichnet beim

Amtsgericht ...

Grundbuch von ...

Blatt ...

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. ...

Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...

.....

in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>

- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt -.

---

### **alternativ:**

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits vermessene Teilfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> des beim Amtsgericht \_\_\_\_\_ wie folgt verzeichneten Grundstückes

Grundbuch von ...

Blatt ...

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. ...

Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...

in grundbuchmäßiger Größe von ... m<sup>2</sup>

Die Teilfläche ist auf dem als

### Anlage 3

beigefügten Lageplan *rot/blau umrandet und gelb/blau unterlegt*. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht vorgelegt, von diesen genehmigt, zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht und dieser Urkunde beigefügt.

-----  
**Bei DB zusätzlich:**

Der Lageplan ist der auszugsweisen Bezugsurkunde des Notars ..... in Berlin vom \_\_\_\_\_ - UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ - als Anlage Nr. \_\_\_\_\_ beigefügt. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag in auszugsweiser beglaubigter Abschrift vor.

-----  
Der Verkäufer verpflichtet sich, die Vermessung des Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu beauftragen.

-----  
**Bei DB zusätzlich:**

Die Einzelheiten zu liegenschaftsbezogenen Verträgen sowie mitverkauften bzw. nicht mitverkauften Sachen ergeben sich aus der vorgenannten Bezugsurkunde. Auf die Bezugsurkunde wurde bereits vom Auktionator hingewiesen; sie lag im Auktionssaal aus. Eine auszugsweise beglaubigte Abschrift lag zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den Beteiligten bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Die darin enthaltenen Bestimmungen, insbesondere Regelungen zu Dienstbarkeiten, sind Gegenstand dieses Vertrages.

Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten (auszugsweisen) Fotokopie der Bezugsurkunde.

**Alternativ: ohne Verlesung (Exposé):**

Die vorerwähnte Bezugsurkunde ist dem Ersteher bereits mit Übersendung des Exposés in Abschrift bekannt gemacht worden. Die Beteiligten verzichteten daher auf Verlesung der Bezugsurkunde.

**Alternativ: Verlesung:**

Die Bezugsurkunde wurde den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und zum Gegenstand dieser Beurkundung gemacht.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen vorsorglich den Vollzug sämtlicher in der Bezugsurkunde - UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ des Notars \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ - enthaltenen grundbuchlichen Erklärungen.

-----  
Der Kaufgegenstand ist nach Angaben des Einlieferers und gemäß dem vorliegenden elektronischen Grundbuchauszug vom \_\_\_\_\_ sowie dem am \_\_\_\_\_ geprüften Aktualitätsstand in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung II

Abteilung III

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt lastenfrem in Abteilung II und III des Grundbuches, mit Ausnahme der in Abteilung II zur lfd. Nr. \_\_\_\_ eingetragenen Last, die als nicht wertmindernd übernommen wird, und mit Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung der Ersteher mitgewirkt hat oder deren Eintragung der Erwerber in diesem Vertrag einschließlich des Auslobungstextes zustimmt.

Im Fall des Verkaufs von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, deren Behörden/Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH:

Gemäß Ziffer 4.5 der Versteigerungsbedingungen ist das Objekt nicht versichert, besteht keine Räumungsverpflichtung und ein umfassender Haftungsausschluss für Bodenveränderungen/Altlasten.

### III.

(Varianten der Kaufpreiszahlung)

Zu dem erteilten Zuschlag vereinbaren die Parteien im Hinblick auf § 311b BGB folgendes:

#### **1. Zahlungsverpflichtung**

##### **a) Notaranderkonto**

Um den vom Einlieferer gewünschten kurzfristigen Lasten- und Nutzenwechsel unabhängig von Grundbucheintragungen spätestens zum \_\_\_\_\_ vollziehen zu können, vereinbaren die Vertragsparteien die Abwicklung der **Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto**.

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich gemäß Ziffer 3.1 der Versteigerungsbedingungen zur Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % / 20 % / \_\_\_\_\_ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung des Kaufpreises/der Bietungssicherheit errichteten Notaranderkontos.

##### ***(alternativ: bei Befreiung von der Bietungssicherheit)***

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, das **Meistgebot** abzüglich einer etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 6.2 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin auf ein Anderkonto des amtierenden Notars, welches ihm noch bekannt gegeben wird, zu überweisen, bei fehlender



notarieller Veräußerungsvollmacht des Einlieferers nicht jedoch vor Ablauf eines Monats nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt.

Die Beteiligten befreien den Notar von der Verpflichtung, die das Notaranderkonto führende Bank zur Verschwiegenheit gemäß § 26a BNotO zu verpflichten.

#### **b) Direktzahlung**

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich zur Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % / 20 % / (mind. 2.000,00 €) / \_\_\_\_\_ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung der Bietungssicherheit errichteten **Notaranderkontos**.

#### ***(alternativ: Bei Befreiung von der Bietungssicherheit)***

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit.

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das **Meistgebot** abzüglich einer ggf. gezahlten Bietungssicherheit innerhalb von 10 Banktagen auf das ihm von dem Notar mitzuteilende Konto, sobald der Notar dem Käufer schriftlich das Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Ziff. 6.1 der Versteigerungsbedingungen bestätigt hat.

#### ***(Direktzahlung DB)***

Der Notar wies darauf hin, dass der Einlieferer gemäß dem mit dem Auktionshaus geschlossenen Einlieferungsvertrag grundsätzlich die Direktzahlung des Kaufpreises wünscht. Nachdem der Notar über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen belehrte, verpflichtet sich der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner-, das Meistgebot binnen 6-Wochen-Frist ab dem Versteigerungstermin unmittelbar auf das Konto des Veräußerers

**Inhaber:**

**IBAN:**

**BIC:**

**Bank:**

**Zweck:**

zu zahlen.

### **Aufgeld**

Das gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen vom Ersteher geschuldete Aufgeld ist sofort fällig. Der Ersteher zahlt das von ihm gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen geschuldete Aufgeld heute / nach Rechnungslegung an die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH.

### **Verzugszinsen, Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Ersteher – mehrere als Gesamtschuldner - schuldet im Falle des Zahlungsverzugs die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB).

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über die Vollstreckungsklausel unterwirft sich der Ersteher (und deren alleinige Gesellschafter persönlich) - mehrere als Gesamtschuldner – hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde

gegenüber dem Einlieferer in Höhe des Meistgebotes (vorstehend I.1.)  
gegenüber der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH in Höhe  
des Aufgeldes (vorstehend I.2.)

jeweils nebst den gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB) in sein gesamtes Vermögen, mit der Ermächtigung an den beurkundenden Notar, dem Einlieferer bzw. der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH jeweils auf seine Kosten nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weiteren

Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Sofern der Ersteher die Zahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto leistet, ist die Vollstreckung des Kaufpreises bis zur Auszahlungsreife nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

## IV.

### **1. Auflassungsvormerkung, Löschungen**

#### **1.1.**

Der Einlieferer **bewilligt** und die Vertragsparteien **beantragen**,

eine Auflassungsvormerkung für den Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch einzutragen unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Einreichung der Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs wird auf Ziff. 8.2 der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

#### **1.2.**

Der Ersteher **beantragt**,

die Vormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, falls keine anderen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt vorliegen, es sei denn, der Ersteher hat bei diesen Anträgen mitgewirkt.

#### **1.3.**

Der Einlieferer und der Ersteher **bewilligen** und **beantragen**

die Löschung bzw. Pfandhaftentlassung sämtlicher in Abteilung II und III eingetragener Belastungen, mit Ausnahme derjenigen, die der Ersteher gemäß dem Vorstehenden übernommen hat.

Alle vorstehenden Grundbuchanträge können ausschließlich durch den amtierenden Notar bzw. durch dessen Vertreter gestellt werden. Einlieferer und Ersteher verzichten insofern ausdrücklich auf ihre eigenen Antragsrechte aus dieser Urkunde.

## **2. Vollzugsvollmacht**

Einlieferer und Ersteher erteilen den Mitarbeiterinnen des Notariats,

.....

die Vollmacht zum Vollzug dieses Vertrages gemäß Ziffer 10.5 der Versteigerungsbedingungen

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer.

## **3. Belastungsvollmacht**

Der Einlieferer erteilt dem Ersteher - und bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts jedem Gesellschafter persönlich - Belastungsvollmacht mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten in der Weise, dass er den Ersteher hiermit bevollmächtigt, vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern die Eintragung eines oder mehrerer Grundpfandrechte zugunsten eines Kredit- oder Versicherungsinstituts mit Sitz in Deutschland in beliebiger Höhe nebst 20 % Zinsen p.a. und Nebenleistungen bis zu 10 % in das Grundbuch des Kaufobjektes - bei Teilflächen zunächst das gesamte Grundstück - noch vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher

zu bewilligen und zu beantragen, sowie in Ansehung des oder der Grundpfandrechte auch den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt zu unterwerfen.

Der Ersteher ist berechtigt, im Rahmen der Ausübung der Vollmacht Rangbestimmungen und Rangänderungen um die Eintragung der Grundpfandrechte an der vertragsgemäßen Rangstelle zu gewährleisten.

In allen diesen Fällen übernimmt der Einlieferer weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

Der Notar ist angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen und dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst auszuhändigen, nachdem er ihm die Beachtung der Sicherungsabrede gemäß Ziffer 7.2 der Versteigerungsbedingungen sinngemäß bestätigt hat.

Bei Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto wird der Notar angewiesen, den Antrag auf Eintragung erst beim Grundbuchamt zu stellen, wenn das Finanzierungsinstitut die entsprechenden Darlehen in Höhe des Kaufpreises auf das Notaranderkonto des Notars überwiesen hat.

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluta in Erfüllung der Kaufpreisschuld des Erstehers ausschließlich direkt an den Einlieferer/auf das Notaranderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars auszuzahlen.

Der Notar wies den Ersteher darauf hin, dass Grundpfandrechte grundsätzlich durch ihn persönlich bestellt werden sollten.

## V.

Der Notar wies darauf hin,

- dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und dass die Umschreibung von der Vorlage der/des Negativzeugnisse/s wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte / Zustimmung des Verwalters und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt,
- dass in Sanierungsgebieten die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Erwerb und auch für zukünftige Grundschuldbestellungen erforderlich ist,
- dass er die baurechtlichen Verhältnisse und das Bestehen etwaiger öffentlicher Baulasten, betreffend den Kaufgegenstand, nicht prüft und Auskünfte darüber von den zuständigen Behörden erteilt werden,
- dass er das Vorhandensein von möglichen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu prüfen hat und die Beteiligten darauf verwiesen sind, eigene Nachforschungen etwa durch Einsicht in das zuständige Altlastenkataster anzustellen,
- dass er die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht überprüft hat und dies auch nicht zu seinen Aufgaben gehört,
- dass Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können.
- auf die Verpflichtung des Einlieferers hin, dem Ersteher, soweit kein Ausnahmetatstand vorliegt, unverzüglich nach Abschluss des Vertrages einen Energieausweis oder eine Kopie davon zu übergeben.

Der Notar wies ferner darauf hin, dass beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen für den Fall, dass das Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet wurde oder begründet werden sollte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht von Mietern besteht und belehrte über die sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere die Pflicht des Einlieferers zur unverzüglichen Unterrichtung des Mieters vom Inhalt des Vertrages und die zweimonatige Ausübungsfrist.

Er belehrte darüber, dass der Ersteher gemäß § 566 BGB in bestehende Mietverträge und die Verpflichtung zur Rückgewähr vom Mieter geleisteter Sicherheiten (§ 566a BGB) eintritt.

Dem Ersteher ist bekannt, dass - sofern der Einlieferer noch nicht Eigentümer des Versteigerungsobjektes ist - der grundbuchliche Vollzug dieser Beurkundung davon abhängt, dass der Vorerwerb erst grundbuchlich vollzogen wird.